



# Nijkerkerpoort



Regionaal bedrijvenpark A28 Nijkerk

BEELDKWALITEITPLAN

Februari 2013

amer / ruimtelijke ontwikkeling



## INHOUD

<b>Inleiding</b>	4
<b>Plangebied &amp; omgeving</b>	5
<b>Uitgangspunten planopzet</b>	6
Context	6
Uitstraling	6
Verkeersstructuur	7
Zonering	8
Beeldkwaliteit	9
<b>Beeldkwaliteit terreininrichting</b>	10
Ritmiek	10
Opslag	10
Wegprofiel	10
Entreezones	10
Parkeren	10
Parkmanagement	11
<b>Beeldkwaliteit het Venster</b>	14
<b>Beeldkwaliteit Binnengebied</b>	18

project

19-371z

titel

Nijkerkerpoort  
Regionaal Bedrijvenpark A28  
Nijkerk

Beeldkwaliteitplan

opdrachtgever  
contactpersoon

Zwanenburg projecten  
B. Hoekstra

contactpersoon amer

R. Leek

datum

februari 2013

## INLEIDING

De gemeenten Nijkerk en Putten ontwikkelen een nieuw bedrijvenpark aan de Berencamperweg. De ontwikkeling van het bedrijvenpark gebeurt in nauwe samenwerking met een consortium bedrijven..

Zwanenburg projecten heeft amer/ruimtelijke ontwikkeling verzocht een stedenbouwkundig plan voor het gebied op te stellen en aansluitend daarop dit voorliggende beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan vormt één van de instrumenten ten behoeve van het kwaliteitsbeheer van het toekomstige bedrijvenpark Nijkerkerpoort.

Doel van het beeldkwaliteitplan is om de ideeën, welke aan het stedenbouwkundig plan voor het gebied ten grondslag liggen, te vertalen naar randvoorwaarden voor de verschijningsvorm van gebouwen, terreinen en het openbaar gebied. Daarnaast dient de onderlinge samenhang zoveel mogelijk bewerkstelligd te worden. Niet met de bedoeling het ruimtelijk beeld te dicteren en de individualiteit weg te nemen, doch om individuele expressie onder te brengen in een samenhangende ruimtelijke structuur.



## PLANGEBIED & OMGEVING

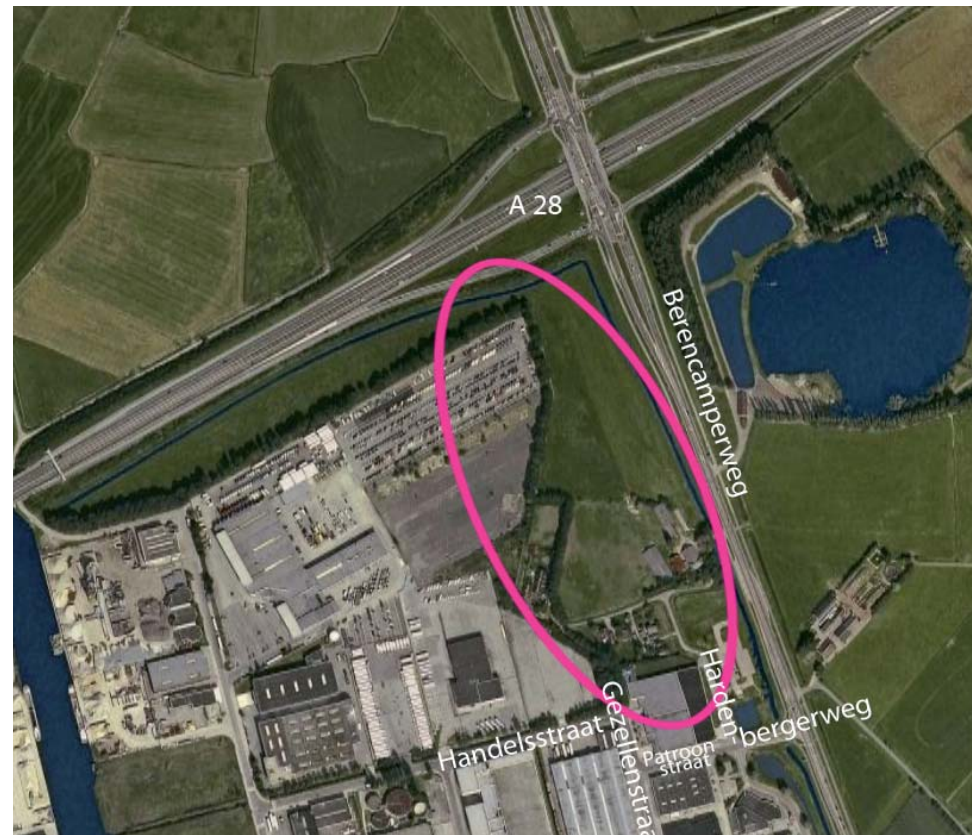
Het bedrijvenpark Nijkerkerpoort in de gemeente Nijkerk beslaat ongeveer 14 hectare. Het nieuw te ontwikkelen uitgifbaar deel is circa 9 hectare groot. Het bedrijvenpark ligt aangrenzend aan de A28 aan de noordoostzijde van de industriële bebouwing van Nijkerk (Arkervaart oost). Het gebied ligt in de oksel van de afslag naar Nijkerk.

Het plangebied zelf wordt ontsloten via de Berencamperweg en de Hardenbergerweg aan de zuidzijde. Een groot deel van het terrein ligt op dit moment braak, terwijl op een ander gedeelte auto opslag plaats vindt.

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied loopt een watergang.

De bedrijvigheid rondom het plangebied is zeer divers van aard, variërend van autoshowrooms tot drukkerijen, een hotel en diverse andere, vaak grootschalige (expeditie-)activiteiten.

Zowel het bestaande bedrijventerrein als het nieuwe bedrijvenpark Nijkerkerpoort wordt langs de Rijksweg A28 grotendeels aan het zicht onttrokken door opgaande beplanting.



## UITGANGSPUNTEN PLANOPZET

### **CONTEXT**

Om de gewenste uitstraling van bebouwing en terreininrichting te bepalen is het noodzakelijk de locatie in haar grotere context te beschouwen. Het knooppunt Hoevelaken, gelegen ten zuiden van Nijkerk is een knooppunt met landelijke betekenis; de bedrijfsbebouwing rond dit knooppunt is opvallend en fors van omvang. Het bedrijvenpark Nijkerkerpoort heeft een aanvullende functie ten opzichte van de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing rondom knooppunt Hoevelaken. Het gebied wordt goed ontsloten vanaf de A28, één van de hoofdverkeersaders van het land, en biedt ruimte voor meer regionaal opererende bedrijven.

### **UITSTRALING**

Het bebouwd gebied van Bedrijvenpark Nijkerkerpoort wordt door opgaande boom- en struikbeplanting vanaf de A28 grotendeels uit het zicht onttrokken. Uitzondering hierop vormt de hoek tussen de afslag bij de A28 bij de Berencamperweg. Hier ontstaat door de hogere ligging een goed zicht op het plangebied en dient bijzondere aandacht geschonken te worden aan de uitstraling van de bebouwing en het terrein. Deze hoogwaardige uitstraling wordt langs de gehele zijde van de Berencamperweg doorgezet.



Verkavelingsplan bedrijvenpark Nijkerkerpoort

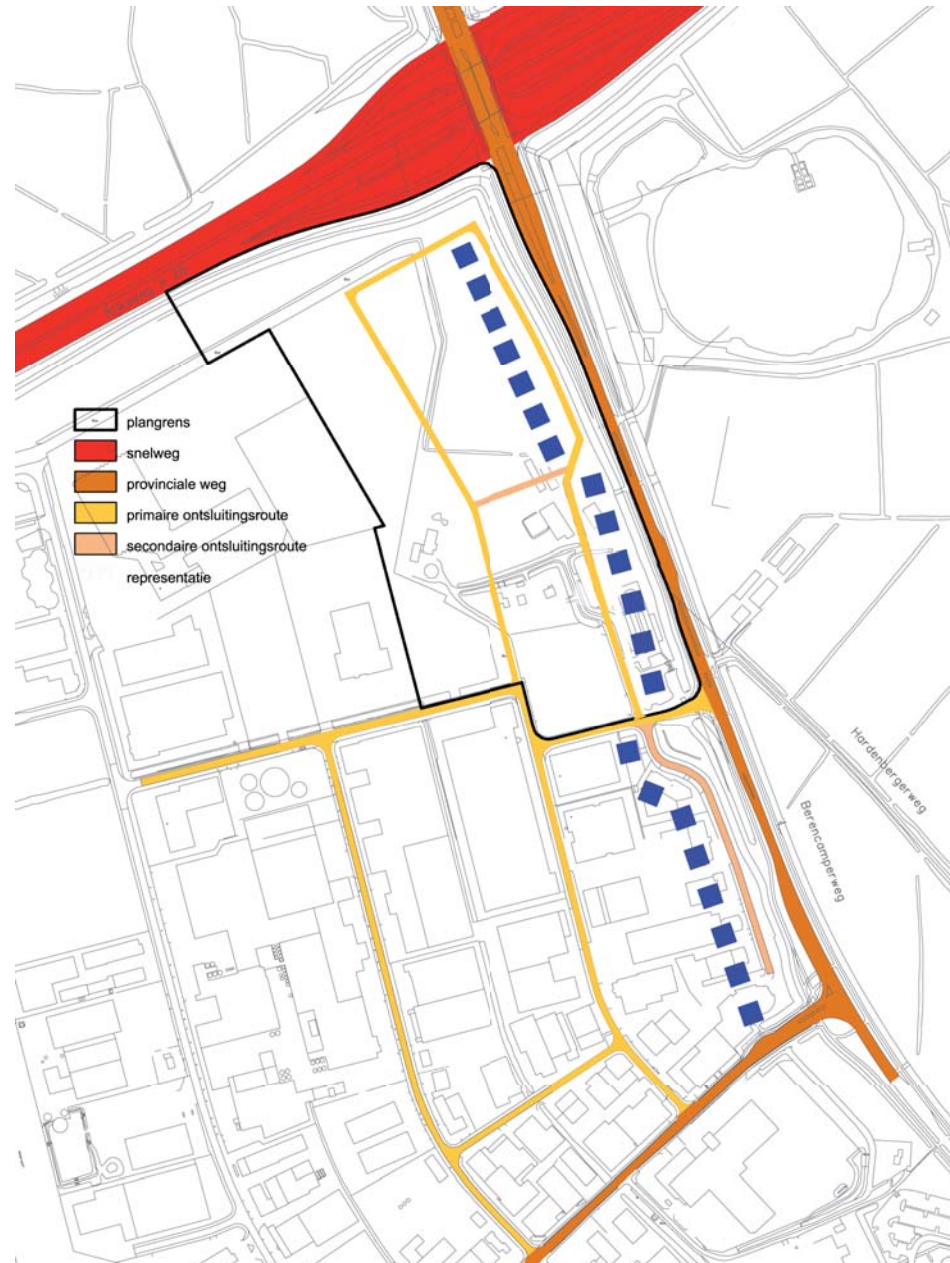
Het nieuwe bedrijvenpark zal rondom de bebouwing groen maar transparant worden aangekleed met bomen en waterpartijen, waardoor zowel vanaf buiten alsook intern een aangenaam beeld ontstaat. Aan de voorzijde van de bebouwing wordt langs de A28 een waterpartij aangelegd, waarmee de wateropvang voor het gebied kan worden gerealiseerd.

Water en groen verkrijgen tezamen een parkachtig karakter met hoogwaardige uitstraling.

### **VERKEERSSTRUCTUUR**

Om de samenhang in het plangebied te waarborgen is gekozen voor een heldere verkeersstructuur, een rondlopende ringweg die alle bedrijven ontsluit. In het midden van het gebied kan een dwarsverbinding worden gerealiseerd, zodat geen onnodig lange afstanden hoeven te worden afgelegd.

Aan de zijde van de Berencamperweg heeft de weg een representatief karakter. In het binnengebied wordt het gebied meer utilitair ingericht.



Verkeersstructuur

## ZONERING

Bij de planopzet is rekening gehouden met de gunstige ligging van het terrein ten opzichte van de snelweg en haar toevoerwegen. Er is een onderscheid gemaakt tussen meer- en minder representatieve delen waarbij aan de in het zicht liggende locaties vanzelfsprekend hogere eisen gesteld worden qua inrichting en bebouwingsvoorschriften. De te onderscheiden zones betreffen Het Venster en het Binnengebied. De grootte en omvang van de kavels worden afgestemd op basis van vraag en aanbod, waarbij rekening wordt gehouden met de gestelde uitgangspunten per zone.

## Het Venster

Het Venster is gelegen aan de noordoostzijde van het plangebied, langs de Berencamperweg. Dit gebied wordt gerekend als belangrijke zichtlocatie. Op de kavels dient representatieve bebouwing te worden gebouwd, welke met name op de hoek met de A28 een forse schaal mag hebben. Langs de zijde van de Berencamperweg worden in zuidelijke richting de kavels en de schaal van de bebouwing kleinschaliger van aard.

Zowel bedrijfsbebouwing waarin een representatieve kantoorruimte is opgenomen, als grootschalige detailhandel kan in deze zone een plek krijgen. Daarnaast biedt dit deelgebied ook ruimte voor een horeca-bestemming.

De bebouwing wordt ontsloten vanaf de Ringweg, welke grotendeels parallel aan de Berencamperweg is gelegen.



Zonering bedrijvenpark Nijkerkerpoort



## Het Binnengebied

Het binnengebied betreft de kavels aan beide zijden van het westelijk deel van de Ringweg. De bebouwing heeft hier een minder representatief karakter, maar er gelden wel uniforme regels voor de opslag en inrichting van het terrein.

### **BEELDKWALITEIT**

De bedrijven die zich wensen te vestigen op het bedrijvenpark Nijkerkerpoort moeten zich houden aan een aantal regels voor bebouwing, opslag en terreininrichting.

Om een rommelige beeld te voorkomen is het van belang vooraf afspraken te maken over de architectuur van de gebouwen en de inrichting van de terreinen. De uitgangspunten voor de beeldkwaliteit worden in de komende hoofdstukken weergegeven.



boven: 3D- impressie Nijkerkerpoort

## BEELDKWALITEIT TERREININRICHTING

De terreininrichting is sterk bepalend voor de wijze waarop het bedrijvenpark zich presenteert. Dat vraagt om afspraken over de wijze van opslag van goederen, de inrichting van entreezones (representatie), en de scheiding tussen publiek en privaat.

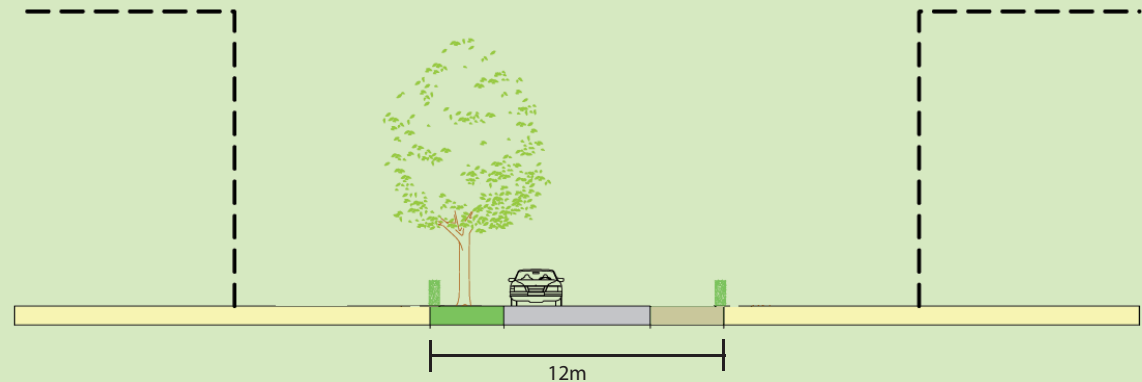
In dit hoofdstuk worden de algemene uitgangspunten weergegeven. Specifieke beeldkwaliteitseisen worden per zone apart weergegeven.

### OPSLAG

- Alle vormen van opslag vinden plaats achter de voorgevelrooilijn;
- Om Nijkerkerpoort een visueel rustige uitstraling te geven is zichtbare opslag van zeecontainers enkel toegestaan in het Binnengebied;
- Afval wordt uit het zicht opgeslagen op eigen terrein en niet langs de openbare weg.

### WEGPROFIEL

- De openbare ruimte moet zodanig ingericht zijn dat het mogelijk is om makkelijk de weg te vinden. Door de kleinschaligheid van het terrein kan worden volstaan met het situeren van één doorgaande Ringweg met een enkele dwarsverbinding, welke van dezelfde orde is;
- De Ringweg krijgt een wegprofiel van 12 meter en bestaat uit een geasfalteerde rijbaan begeleid door aan één zijde een groenstrook



met bomen van tenminste de tweede categorie en aan de andere zijde een strook met groen of halfverharding. Binnen deze stroken is ruimte voor kabels en leidingen. Langs de stroken wordt de weg aan beide zijden begeleid door hagen tegen de erfgrans van de bedrijven. De bomen worden aangeplant in een onregelmatige ritmiek.

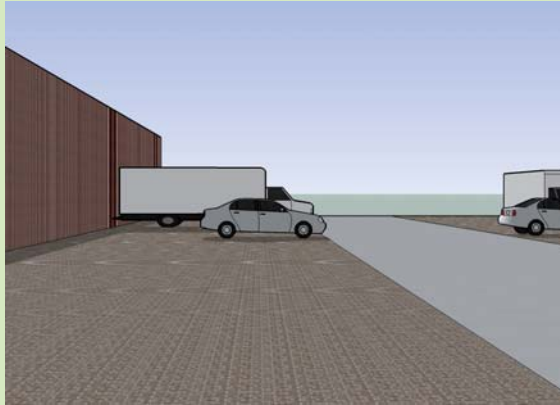
### ENTREEZONES

- Bij een goed zichtbare en herkenbare hoofdentree hoort een verzorgde entreezone op de kavel;
- De kavel/entreezone zegt bij voorkeur iets over het product dat vervaardigd wordt en heeft een overwegend groene inrichting;
- Per bedrijf (> 2000m<sup>2</sup>) zijn vanaf de ontsluitingsweg maximaal twee inritten van 5m breed toegestaan of één inrit van maximaal 10m. Kleinere bedrijven (<2000m<sup>2</sup>) moeten volstaan met één inrit van maximaal 6m breed of twee kleinere inritten van maximaal 4 m;

- De overgang van particuliere grond naar het openbaar domein is een onderwerp van aandacht. Aansluitend op de (ring)weg worden tegen de erfgrans op openbaar gebied hagen van max. 1m hoog aangelegd. Rond het terrein mag op de eigen grond vanaf de voorgevelrooilijn een hekwerk geplaatst worden. Dit hekwerk heeft een transparante uitstraling, is donker van kleur en maximaal 2,5 meter hoog;

### PARKEREN

- Langs de ontsluitingswegen worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd. Parkeren gebeurt op eigen terrein;
- Parkeerplaatsen die grenzen aan de ontsluitingswegen dienen aangekleed te worden door groen in de vorm van bomen en/of hagen.
- Stallingvoorzieningen voor fietsen dienen in het ontwerp voor het bedrijfserf te worden meegenomen;



Parkeerplaatsen die grenzen aan de ontsluitingswegen dienen aangekleed te worden door groen (zie afbeelding rechts). Langs de Ringweg wordt een haag geplant op openbaar gebied.

- Voor de vereiste parkeernormen wordt verwezen naar de door de gemeente vastgestelde parkeernota;
- Het verdient aanbeveling om te onderzoeken of een centrale plaats voor nachtparkeren ten behoeve van vrachtwagens gerealiseerd kan worden.

Voor Nijkerkerpoort dient nog uitgezocht te worden in hoeverre parkmanagement een reële optie is voor een gedeelte of het gehele terrein.

### **PARKMANAGEMENT**

Om de overgang tussen particuliere gronden en het openbaar domein goed vorm te geven kan parkmanagement kansen bieden om tot een zekere eenheid te komen. Binnen een parkmanagementconstructie kunnen afspraken gemaakt worden over o.a. vormgeving en materiaalgebruik van de terreinen, onderhoud en beheer van zowel de publieke als particuliere gronden, wegbewijzing en reclame-uitingen.



Uitstraling terreininrichting; groenzones met boombeplanting en terreinscheidende hagen



Plattegrond Nijkerkerpoort

## BEELDKWALITEIT HET VENSTER

### Situering op de kavel

- Aan de voorzijde bouwen in de rooilijn op 6 meter vanaf de kavelgrens;
- Rooilijn overige zijden minimaal 5 meter uit de zij- en achtererfgrens;
- Het wateroppervlak mag worden verbreed. Hierdoor is het mogelijk bebouwing in het water te situeren.

### Bouwmassa

- Maximaal 20 m. hoog;
- Langs de Berencamperweg wordt een overgang gemaakt tussen de grootschaliger bebouwing op de hoek met de A28 naar de kleinere bedrijfsbebouwing in de omgeving. Dit betekent dat de bebouwing wel dezelfde maximale hoogte (20m) mag hebben, maar een geringere breedte waardoor een kleinere korrelgrootte ontstaat;
- Bedrijfsdeel en representatief gedeelte worden samenhangend vormgegeven.

### Kleur- en materiaalgebruik

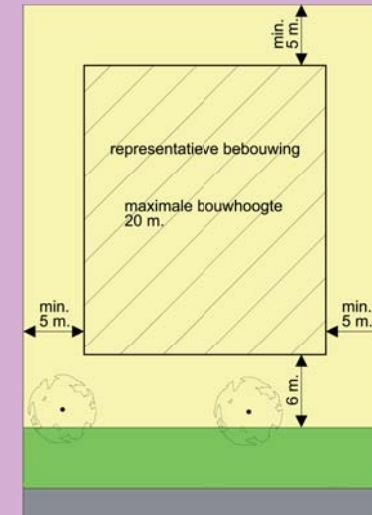
- Baksteen, hout of plaatmateriaal;
- Grijze en zwarte tinten en/of houtkleur. Toepassing van kleuraccenten op onderdelen is mogelijk;
- Een duurzame toepassing van materialen.

### Uitstraling/ detaillering

- Er bestaat een directe relatie met de ingang van



- het terrein. De hoofdtoegang tot het gebouw moet door middel van een hoogteaccent of verbijzondering in de architectuur duidelijk gemaakt worden in het uiterlijk van de gevel. Hierbij valt te denken aan een uitsparing, een luifel, een bebouwingsaccent in de hoogte of plaatsing van een element met een andere richting. De entree is zichtbaar en herkenbaar vanaf de ontsluitingswegen;
- Op de hoek A28/ Berencamperweg is het wenselijk dat hier een bebouwingsaccent wordt geplaatst met aansprekende architectuur;
- Een groot deel van de gevel aan de zijde van de Berencamperweg bestaat uit raamoppervlakte;
- Langs de zijde van de Berencamperweg krijgt de bebouwing een representatief karakter;



Randvoorwaarden voor situering van bebouwing op het kavel in Het Venster

- De bebouwing in de representatieve zone dient voorzien te worden van reliëf in het gevelbeeld van tenminste 40 centimeter. Dit reliëf kan zich uiten in dakoverstekken en vooruitstekende en/of terugliggende geveldelen en kan worden benadrukt door verschillend kleur- en materiaalgebruik;
- In de representatieve zone zullen vooral de representatieve kantoorgedeelten en entrees worden gesitueerd, met eventueel bezoekersparkeren. De zone is niet bedoeld voor gesloten gevels van bedrijfshallen, grote laad- en losdeuren en laadperrons;
- Er dient sprake te zijn van samenhang in de gevelopbouw van de bebouwing onderling. Architectonische ontwerpen van de bedrijfsbebouwing dienen op elkaar te

worden afgestemd in samenspraak met de welstandscommissie;

- Voor kavels van meer dan 5000 m<sup>2</sup> geldt dat geleding in de gevel dient te worden aangebracht om de wand een kleinschaliger karakter te geven;
- De niet bebouwde ruimte aan de zijde van de Ringweg / Berencamperweg dient representatief ingericht te worden. Voor deze bebouwing kan aan één van beide wegen ook een representatieve groene afscheiding worden aangelegd i.p.v. een representatieve gevel.

#### Reclame uitingen

- Zie voor randvoorwaarden de reclamenota gemeente Nijkerk 2012.

#### Parkeren

- Het parkeren wordt landschappelijk ingepast;
- Tussen de bebouwing en de water/groenzone langs de A28 wordt niet op grote schaal zichtbaar geparkeerd;
- Grootschalig parkeren wordt zodanig opgelost dat er geen tot weinig zicht op is vanaf de openbare weg;
- Per 500m<sup>2</sup> kaveloppervlak worden zichtbaar vanaf de openbare weg maximaal 5 bezoekersparkeerplaatsen op maaiveld toegestaan. Uitzondering hierop vormen de kavels aan de zuidkant direct grenzend aan de Berencamperweg (waar de Ringweg meer naar binnen is gelegen). Hier zijn wel parkeerplaatsen zichtbaar vanaf de openbare weg toegestaan;
- Parkeren op maaiveld krijgt een groene aankleding met hagen en/of bomen.



Referentiebeelden voor verbijzondering van de entree





Referentiebeelden met reliëf in het gevelbeeld. Gebruik van grote glasoppervlaktes.



Referentiebeeld bouwmarkt. Verbijzondering bij de entree



Referentiebeeld Mc Donalds met dakoverstek en duurzaam materiaalgebruik





boven: 3D- impressie Nijkerkerpoort langs de Berencamperweg  
rechts: half verdiepte parkeergarage met verbijzonderde entree

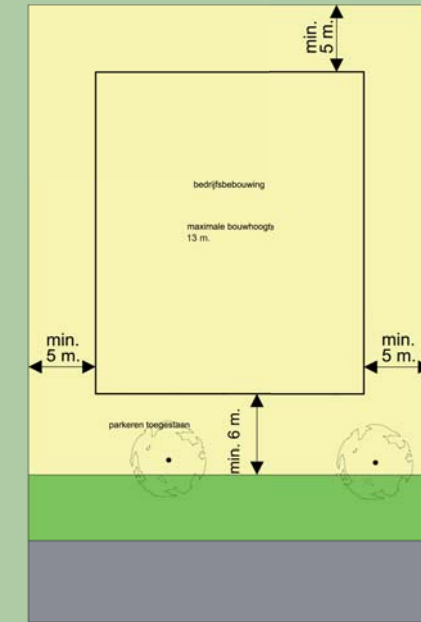
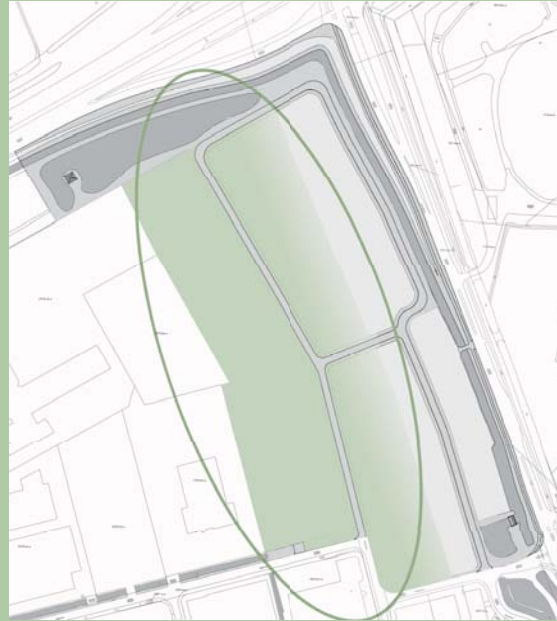


Referentiebeelden bebouwing bedrijventerrein Horstbeek, Hoevelaken.  
Afstemming van materiaal en vormgeving, reliëf in gevelbeeld.

## BEELDKWALITEIT BINNENGEBIED

### Situering op de kavel

- Aan de voorzijde rooilijn op minimaal 6 meter vanaf de kavelgrens;
- Rooilijn overige zijden minimaal 5 meter uit de zij- en achtererfgrens;
- Waar de bebouwing haar voorzijde heeft dienen in een zone tot 20 meter van de grens van het openbaar gebied vooral de representatieve kantoorgebieden en entrees worden gesitueerd, met eventueel bezoekersparkeren.



Randvoorwaarden voor situering van bebouwing op het kavel in Het Binnengebied

### Bouwmassa

- Bouwmassa aan de voorzijde maximaal 20 m. hoog (maximaal 25% van het totale bouwvolume);
- Bedrijfsdeel maximaal 13 meter hoog;
- Containers kunnen achter de voorgevelrooilijn tot maximaal 3 lagen worden gestapeld;
- Kranen en silo's mogen maximaal 30 meter hoog worden.

### Kleur- en materiaalgebruik

- Baksteen, hout of plaatmateriaal. Bedrijfsdeel in plaatmateriaal of conform representatief gebouw;
- Grijze en zwarte tinten en/of houtkleur. Toepassing van kleuraccenten op onderdelen is mogelijk;
- Voor bedrijfsdelen ook wit of blauw toegestaan;

- Het te vestigen bedrijf krijgt mogelijkheden om m.b.v. accenten haar eigen bedrijfskleuren toe te passen;
- Een duurzame toepassing van materialen wordt nagestreefd;
- Kranen en transportbanden moeten in kleur per kavel uniform zijn. De materialisering van deze objecten is vrij.

### Uitstraling/ detaillering

- Rondom het gehele gebouw zijn gesloten gevels van bedrijfshallen, grote laad- en losdeuren en laadperrons toegestaan;
- De opslag van goederen en containers dient aan het zicht onttrokken worden;

- Er is sprake van een zichtbare en herkenbare entree van het bedrijf vanaf de ontsluitingswegen;
- Voor de gevels geldt het principe vorm volgt functie. Een toonzaal zal veel raamvlakken hebben, terwijl een opslagruimte overwegend dicht vormgegeven zal worden.

### Reclame uitingen

- Zie voor randvoorwaarden de reclamenota gemeente Nijkerk 2012.
- De reclamemast met eventuele videozuil die gesitueerd kan worden in de groen- en waterzone langs de A28 is maximaal 30 meter hoog. De bebording is in maat en schaal op elkaar afgestemd. Op de top van de paal is een



Referentiebeeld reclamemast langs de A28

afwijkend element mogelijk, bijvoorbeeld een restaurantlogo.

### Parkeren

- Parkeren is aan de gehele voorzijde van het gebouw is toegestaan over een strook met een maximale diepte van 10 meter. Dit parkeren aan de voorzijde krijgt een groene aankleding door hagen en bomen. Het parkeren van vrachtauto's wordt in deze zone toegelaten;
- Het overig parkeren vindt plaats op eigen terrein. Parkeren op of langs de openbare weg is niet toegestaan.
- Tussen de bebouwing en de water/groenzone langs de A28 wordt niet op grote schaal zichtbaar geparkeerd.



Referentiebeelden bedrijfsgebouwen



Referentiebeelden bedrijfsbebouwing





Zonnehof 43  
3822 ND Amersfoort

TEL / 033 - 462 16 23  
FAX / 033 - 465 18 11

bureau@amer.nl  
www.amer.nl

---